



Katharina Dröge
Sprecherin für
Wettbewerbspolitik

Katrin Göring-Eckardt
Fraktionsvorsitzende

Chris Kühn
Sprecher für Bau- und
Wohnungspolitik

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Deutschen Bundestag

Berlin, 11. September 2018

Sehr geehrter Präsident Mundt,

der Markt für Maklergebühren unterliegt einer erheblichen Asymmetrie zwischen Marktmacht der Immobilienmakler und den Käufern von Immobilien. Insbesondere in Ballungsräumen mit hohen Preissteigerungen für Immobilienwerte herrscht unserer Einschätzung nach kein funktionierender Preiswettbewerb bei Maklergebühren im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. dem Verkauf von Immobilien. Wir wenden uns mit diesem Schreiben an Sie, weil wir Sie um eine Einschätzung bitten möchten, ob ein Marktversagen in den entsprechenden Regionen festzustellen ist und wie Sie die Entwicklung der Maklergebühren in den vergangenen Jahren bewerten.

Aus unserer Sicht stellt sich die Entwicklung aktuell folgendermaßen dar:

Höhe und Zustandekommen von Maklergebühren

In den meisten Bundesländern fallen 7,14 Prozent des Kaufpreises (inkl. Mehrwertsteuer) einer Immobilie als Maklergebühr an, in einigen liegt die Maklercourtage nur wenig darunter. Diese Gebühren werden lediglich auf einigen Immobilienportalen als „ortsübliche Werte“ angegeben, jedoch weder von den Maklerverbänden oder durch veröffentlichte Studien auch als ortsüblich belegt.

Die Höhe der als ortsüblich angegebenen Maklercourtage ist insofern intransparent und nicht nachvollziehbar. Diese auf Ebene der Bundesländer festgelegten Orientierungswerte werden insbesondere in Großstädten praktisch nie unterschritten¹. So werden etwa beim Kauf einer Immobilie für 400.000 Euro in der Regel, bei einer als ortsüblich angegebenen Maklergebühr von 7,14 Prozent, weitere 28.560 Euro an Maklergebühren fällig.

Ob hier Aufwand und Ertrag des Maklers in einem sinnvollen, vertretbaren Verhältnis stehen, ist fraglich. Es ist ebenfalls fraglich, ob es sachgerecht ist, diese ortsüblichen Gebühren bundesländerweise anzugeben. Die Grenzen eines Wohnungsmarktes verlaufen nicht entlang der Grenzen von Bundesländern, sondern variieren kleinräumiger, etwa zwischen prosperierenden und strukturschwachen Regionen.

Gleichzeitig zeigt ein Blick nach Europa und in andere entwickelte Länder weltweit, dass die Maklergebühren in Deutschland weit über dem Durchschnitt liegen.

¹ vgl.: IW Köln (17. Januar 2017): IW-Kurzbericht

Mangelnder Wettbewerb

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat bereits 2006 in einer Studie konstatiert: „Im Ergebnis geschieht die Preisbildung [der Maklercourtage] ähnlich wie bei einer Kartellbildung“².

Kürzlich hat auch das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW Köln) in einer Studie befunden: „In der aktuellen Marktlage, gerade in den Großstädten, gibt es faktisch keinen Preiswettbewerb der Makler. Im Vergleich zum Angebot ist die Nachfrage nach Kaufobjekten groß, Käufer können damit der Maklergebühr kaum aus dem Wege gehen und haben aufgrund der fehlenden Marktmacht keinen Verhandlungsspielraum“.³

Eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) und Wohnen im Eigentum e. V. zeigte schon 2006, dass die Maklercourtage in Deutschland deutlich über dem europäischen Niveau liegt.⁴ Verbraucher hätten hier kaum Möglichkeiten, auf die Courtage Einfluss zu nehmen, da sie ein deutliches Informationsdefizit gegenüber den Anbietern haben. Ein aktuelles Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestags kommt zu dem Ergebnis, dass die Maklergebühren in Deutschland mit üblicherweise 5 bis 6 und bis 7,14 Prozent weit über dem Durchschnitt liegen. In Irland sind 1 bis 2,5 Prozent des Objektpreises gebräuchlich, in den Niederlanden 1 bis maximal 2 Prozent, in Schweden als grobe Faustregel je nach Verkaufspreis zwischen 1,5 und 4,5 Prozent Maklergebühr, zuletzt wegen Wettbewerbs gesunken, in Großbritannien nach verschiedenen Quellen zwischen 1 und 2 Prozent. In Frankreich werden 3 bis 8 Prozent fällig.⁵

Zudem galt schon 2006: „Insgesamt zeichnet sich eine Veränderung der Provisionslandschaft hin zur ausschließlichen Käuferprovision ab.“⁶ Die Autoren der Studie für BMELV und Wohnen im Eigentum e. V. konstatieren weiter: „Wird allerdings keine andere Vereinbarung getroffen, wird die ortsübliche Courtage Grundlage des Maklervertrages. Außerdem ist sie in der Regel das Einstiegsniveau für die Provisionsverhandlungen und hält diese so auf hohem Niveau. Abgesehen von den Verbrauchern orientieren sich auch die Gerichte an der Ortsüblichkeit der Provisionen, sobald es zur gerichtlichen Auseinandersetzung kommt. Somit kommt es auch hier zu Schief lagen, wenn nicht gar Verfälschungen, wenn die Sätze der Maklerbranche heran gezogen werden.“

Ferner gebe es jedoch „keine regelmäßig veröffentlichten Übersichten über die gezahlten Provisionen, die die Forderungen der Branche begründen und belegen. Die Verbände sprechen von „Marktüblichkeiten“ oder „Standards“, wenn sie die geforderten Provisionssätze herleiten und begründen sollen. Diese Beobachtungen legen nahe, dass es sich bei den als ortsüblich bezeichneten Provisionen zunächst einmal um gewohnheitsgemäße Forderungen und eingeübte Argumentationen handelt. Damit wird nicht belegt, ob diese Forderungen dem tatsächlichen Marktgeschehen entsprechen“.

Bestellerprinzip bei Mietwohnungen

Seit dem 1. Juni 2015 gilt in Deutschland bei der Vermietung von Wohnraum das Bestellerprinzip. Die Höhe der Maklergebühr ist gesetzlich auf zwei Nettokaltmieten plus Mehrwertsteuer begrenzt – die seitdem vom Besteller des Maklers zu tragen sind. Dies habe zu einer spürbaren Entlastung von Mieterinnen und Mietern geführt, so Bundesjustizministerin Barley.⁷ Beim Immobilienverkauf fehlt eine solche Regulierung jedoch. Anders als bei der Mietwohnungsvermittlung ist die Maklergebühr

² BBR (2006): Forschungen Heft 120, S. 34.

³ IW Köln (17. Januar 2017): IW-Kurzbericht.

⁴ BMELV und Wohnen im Eigentum e. V. (2006): Leistungen und Provisionen transparent.

⁵ Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages: Sachstand WD 7 – 3000,162/18.

⁶ BMELV und Wohnen im Eigentum e. V. (2007): S. 7.

⁷ vgl. Immobilienzeitung (14.8.2018).

beim Immobilienkauf bzw. -verkauf gesetzlich nicht in ihrer Höhe näher bestimmt. Zwar beauftragt häufig der Verkäufer den Makler, die Kosten trägt jedoch in der Regel der Käufer oder die Käuferin.

Die Bundesregierung hat auf unsere Nachfrage geantwortet, keine Studien oder Nachforschungen zur Frage des mangelnden Preiswettbewerbs bei Maklergebühren in Auftrag gegeben zu haben und auch keine gesetzlichen Änderungen in diesem Bereich zu planen.⁸

Überhöhte Maklergebühren gehen zu Lasten von Verbraucherinnen und Verbrauchern. Sie erschweren in einem bereits heute angespannten Immobilienmarkt den Erwerb von Wohneigentum. Wir bitten Sie deshalb, auf Grundlage der dargelegten Punkte, um eine Einschätzung, ob es beim Zustandekommen von Maklergebühren im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf von Immobilien ein Marktversagen oder kartellrechtlich bedenkliche Verhaltensweisen gibt.

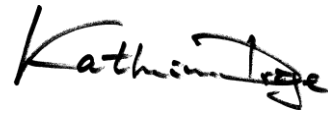
Mit freundlichen Grüßen



Katrin Göring-Eckardt



Chris Kühn



Katharina Dröge

⁸ vgl. schriftliche Frage Nr. 102 Juli 2018 von Katharina Dröge.

Anlage

Angaben über die Höhe der Maklerprovision beim Verkauf von Immobilien, Ergebnisse einer Internet-Recherche von Juni 2018

Höhe der Maklerprovisionen frei verhandelbar, jedoch nach Bundesländern üblicherweise wie folgt. Alle Bundesländer 7,14 Prozent inkl. MWSt (brutto), außer Bremen, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, dort 5,95 Prozent brutto, und Niedersachsen, dort zwischen 4,76 und 7,14 Prozent brutto.

In Deutschland sei es „weitestgehend üblich“, dass der Käufer zahlt, jedoch gebe es auch die Aufteilung zwischen Verkäufer und Käufer.

Quelle: <https://www.baufi24.de/immobilien/maklerprovision-in-deutschland-mit-uebersicht-nach-bundeslaendern/>

In 98 Prozent der Fälle zahle seit Bestellerprinzip bei Mietwohnungsvermittlung der Vermieter den Makler.

Alle Bundesländer 7,14 Prozent inkl. MWSt (brutto), außer Bremen, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, dort 5,95 Prozent brutto, und Niedersachsen, dort zwischen 4,76 und 7,14 Prozent brutto.

Quellen: <https://www.immoverkauf24.de/immobilienmakler/maklerprovision/>,
<https://www.immobilienscout24.de/eigentuemerslexikon/maklergebuehren.html>
<https://www.makler-vergleich.de/immobilienmakler/maklerprovision-hoehe-verkauf.html>



Bundeskartellamt | Kaiser-Friedrich-Str. 16 | 53113 Bonn

Frau Katrin Göring-Eckardt, MdB
Frau Katharina Dröge, MdB
Herrn Chris Kühn, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Der Präsident
Andreas Mundt

Telefon: +49 (0) 228 94 99 - 200
Telefax: +49 (0) 228 94 99 - 140
L1@bundeskartellamt.bund.de

Über E-Mail sind nur informelle Kontakte möglich.
Hinweise zur elektronischen Kommunikation mit dem
BKartA finden Sie unter www.bundeskartellamt.de.

20. September 2018

Sehr geehrte Frau Göring-Eckardt,
sehr geehrte Frau Dröge,
sehr geehrter Herr Kühn,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11. September 2018, mit dem Sie das Bundeskartellamt auf das aus Ihrer Sicht hohe Niveau der Maklergebühren bei Immobilienverkäufen hingewiesen haben.

Sie kritisieren in diesem Zusammenhang insbesondere, dass es an wirksamem Preiswettbewerb zwischen den Maklern fehle, weil sich ihre Gebühren in der Regel an sog. „ortsüblichen Werten“ orientierten, deren Zustandekommen und Angemessenheit im Einzelnen unklar sei.

Die Preissetzungsfreiheit ist ein Kernelement wirksamen Wettbewerbs und wird von uns daher besonders ernst genommen. Bislang liegen uns jedoch keine Beschwerden im Hinblick auf die Preisbildung bei Maklergebühren vor, sodass diesbezüglich keine vertieften Ermittlungen durchgeführt wurden.

Auf Grundlage öffentlich verfügbarer Informationen ergeben sich keine hinreichend konkreten Anhaltspunkte für kartellrechtswidrige Absprachen im Zusammenhang mit der Preissetzung der Makler. Vielmehr ist nicht auszuschließen, dass die

Durchsetzung einheitlicher Gebühren nicht auf einer kartellrechtswidrigen Koordination der Makler beruht, sondern sich mit strukturellen Eigenschaften der Märkte erklären lässt. Zu nennen sind insbesondere die hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt bei gleichzeitig hoher Transparenz auf Online-Portalen einerseits und die Abwälzbarkeit der Kosten auf die Käuferseite andererseits.

Laut Presseberichten wird im Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz derzeit ein Vorstoß zur Änderung dieser Rahmenbedingungen – in Form der Einführung des Bestellerprinzips bei Immobilienkäufen – geprüft. Dies könnte dazu beitragen, dass Verkäufer, die sich eines Maklers bedienen, stärker auf die Höhe der Provisionen achten und dadurch der Wettbewerb belebt wird.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long horizontal line extending to the right.